



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Sfeervol dijkhuis
met luxe bijhuis
in de tuin

Brakel
Waaldijk 85

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Brakel

4



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige
gegevens

39



Plattegronden

41





Brakel

Waaldijk 85

Vraagprijs € 960.000,- k.k.

Karaktervol dijkhuis aan de Waaldijk

Aan de rustige Waaldijk in Brakel staat dit karaktervolle dijkhuis uit 1877, met vrij uitzicht richting de Waal en een volledig geoutilleerd bijgebouw op het erf. Het huis is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en verkeert zowel binnen als buiten in zeer goede staat. Kenmerkend zijn onder meer de glas-in-loodramen en de buiten- en binnenluiken. De luiken op de begane grond en in het souterrain zijn niet alleen een fraai oorspronkelijk detail, maar ook functioneel: ze helpen het huis in de zomer koel en in de winter warm te houden. Tegelijkertijd is het huis aangepast aan hedendaags wooncomfort. Zonnepanelen, een hybride warmtepomp en vloerverwarming dragen bij aan een energiezuinige manier van wonen, zonder afbreuk te doen aan het oorspronkelijke karakter van het pand.

Originele details en hedendaags wooncomfort

Binnen bepalen hoogwaardige materialen en oorspronkelijke details het beeld. Balkenplafonds, brede eikenhouten vloerdelen, glas-in-loodramen en een zwarte marmeren schouw met sierkachel zijn op verschillende plaatsen in het huis terug te vinden. De woonkamer heeft openslaande deuren naar een groot terras op het zuiden, met uitzicht op de tuin, de Smidse en het bakhuisje. Het huis heeft vier slaapkamers en een royale

keuken. In het souterrain bevindt zich de master bedroom.

Door de ligging blijft deze ruimte ook in de zomer aangenaam koel. Deze slaapkamer beschikt over een royale inloopkast. De binnenluiken zijn voorzien van een bijzonder detail: de knoppen zijn oude orgelknoppen. Door het hele huis zijn oorspronkelijke elementen gecombineerd met voorzieningen die passen bij dagelijks gebruik van nu.

Tuin, Bakhuis en De Smidse

Achter het huis ligt een ruime tuin met gazon en fruitbomen. Op het erf staat daarnaast het oorspronkelijke bakhuis. De Smidse is een zelfstandig en volledig geoutilleerd bijgebouw met onder meer een atelier, vide en veranda. Dakramen zorgen voor veel daglicht en de open haard vormt een markant onderdeel van de ruimte. Het gebouw biedt verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als atelier, kantoor aan huis, gastenverblijf of zelfstandige woonruimte voor familie. Het geheel ligt aan de Waaldijk in Brakel, centraal tussen Zaltbommel en Gorinchem.

*Wonen aan
de Waal*





Brakel

Het Gelderse Brakel in de Bommelerwaard kent een rijke historie. De oudste vermelding van dit dorp, waar tegenwoordig ruim drieduizend mensen wonen, stamt uit 1228. De naam Brakel is mogelijk een samenstelling van het Germaanse Brako dat varen betekent en lo van loofbos op een oeverwal. De invloed van het water; de Bommelerwaard ligt als een soort eiland tussen de Waal en de Afgedamde Maas ingeklemd, is onmiskenbaar terug te vinden in de omgeving. Kronkelende dijkjes, kleine strandjes aan de Waal en uiterwaarden met volop flora en fauna. In het dorp zelf getuigt de ruïne van het Middeleeuwse kasteel in het Brakelse Bos, evenals haar oorspronkelijke voorraadschuur het Spijker, en de hervormde kerk van de geschiedenis van deze heerlijkheid.

Actieve dorpsraad

Brakel behoort tot de gemeente Zaltbommel. Sinds 2013 heeft het dorp een actieve dorpsraad die de belangen van de bewoners behartigt bij de gemeente en zich inzet voor de leefbaarheid in Brakel. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen, waaronder twee basisscholen, een huisartsenpraktijk, fysiotherapiepraktijk met professionele sport- en fitnessruimte, tandartsenpraktijk, supermarkt, (banket) bakker, twee slaggers en een garagebedrijf met benzinepomp. Bovendien heeft Brakel een eigen, actieve voetbalvereniging.

*Kronkelende dijken,
kleine strandjes
aan de Waal
en uiterwaarden met
volop flora en fauna*

Alle windstreken bereikbaar

Door de centrale ligging aan de Waal is Brakel goed bereikbaar vanuit verschillende richtingen. Het autoveer tussen Brakel en Herwijnen biedt een snelle verbinding richting de A15. Ook Zaltbommel ligt op korte afstand, met goede aansluitingen op zowel de A2 als de A15. Deze goed bewaard gebleven historische vestingstad aan de Waal beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een NS-station, een gevarieerd winkelaanbod en verschillende goede restaurants. Steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Rotterdam zijn met de auto in circa een half uur tot drie kwartier bereikbaar. Amsterdam en Den Haag liggen op iets meer dan een uur met de auto van Brakel.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Dijkhuis
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1877
Ligging	Aan de Waaldijk
Bereikbaarheid	Brakel ligt centraal aan de Waal. Het autoveer tussen Brakel en Herwijnen, nabij de A15, vaart elk kwartier. Vestingstad Zaltbommel, op 20 minuten rijden, vlakbij de A2 is een centraal knooppunt richting Utrecht, Den Bosch, Nijmegen en Rotterdam. Zaltbommel heeft ook een NS-station.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	144 + 61 m ²
- overige inpandige ruimte	0 + 10 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	19 + 12 m ²
- externe bergruimte	4 m ²
Inhoud	461 + 230 m ³
Perceeloppervlakte	407 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	4
Unique buying reasons (UBR)	• Charmant dijkhuis met karaktervolle en intieme sfeer. • De Smidse; een sfeervol, volledig geoutilleerd gastenverblijf. • Rivierzicht aan de voorzijde. • Centraal gelegen tussen Zaltbommel en Gorinchem.

Globale gegevens

Begane grond woonhuis	Hal, toilet, woonkamer, keuken en groot terras op het zuiden.
Eerste verdieping woonhuis	Overloop, drie slaapkamers en badkamer.
Tweede verdieping woonhuis	Bergzolder.
Souterrain woonhuis	Hal, slaapkamer, badkamer en portaal.
Begane grond De Smidse	Atelier, woonkamer, keuken en badkamer.
Verdieping De Smidse	Vide en slaapkamer.
Tuin	Oprit, overdekt terras, balkon, bakhuisje, gazon, fruitbomen en berging.





Indeling voorhuis

Begane grond

Hal

Entree op dijkniveau met eikenhouten vloerdelen, balkenplafond en kastruimte. De hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken en het toilet.







Woonkamer

Ruime woonkamer met balkenplafond, eikenhouten vloerdelen en een zwart marmeren schouw met houtkachel. Openslaande deuren leiden naar het terras op het zuiden.







Keuken

Praktische keuken met hardstenen werkblad en spoelbak, vijfspots gasfornuis met twee ovens (Falcon), afzuigkap, vaatwasser en koelkast. De keuken heeft twee authentieke servieskasten.





Eerste verdieping

Overloop

Centrale overloop met vlizotrap naar de bergzolder. Toegang tot drie slaapkamers en badkamer.

Slaapkamers

Drie kamers, waarvan twee samengevoegd (nu in gebruik als werkkamer).











Badkamer

Badkamer met douche, toilet en wastafel.

Bergzolder

Bergzolder over de gehele lengte van het huis, bereikbaar via vlizotrap.



Souterrain

Hal

Hal met antieke gesmoorde estrikken vloer, vaste kast en bijkeuken. Toegang tot master bedroom, badkamer en portaal.

Master bedroom

Ruime slaapkamer met inloopkast, dankzij de ligging in het souterrain aangenaam koel in de zomer. Bijzonder detail zijn de binnenluiken, voorzien van authentieke oude orgelknoppen.

Badkamer

Badkamer met douche, ligbad, zwevend toilet en hardstenen wastafel met kast.

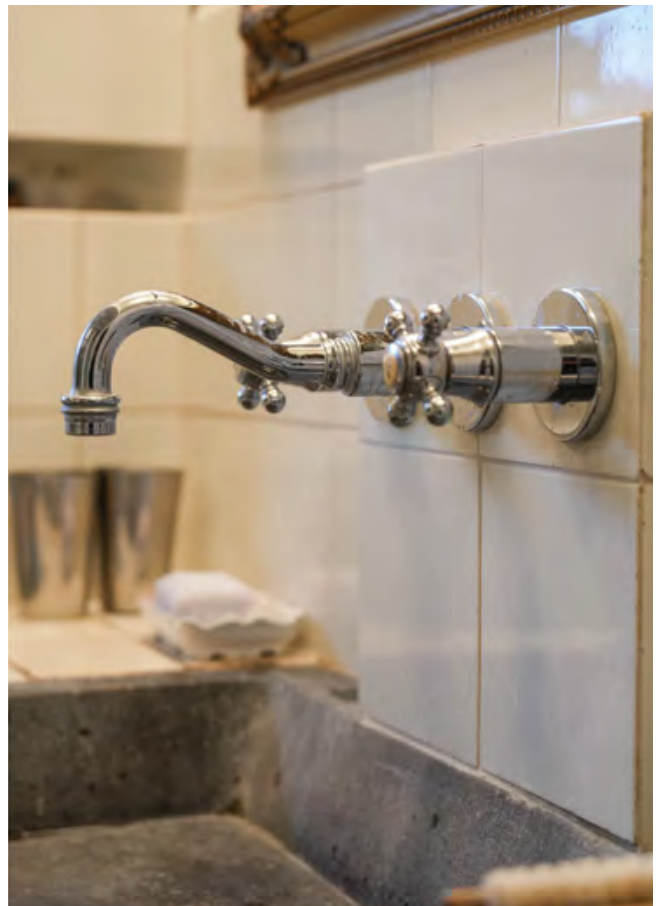
Portaal

Kleine hal met deur naar de tuin. In de hal een kastenwand met daarin de witgoedaansluiting, cv-ketel en de ketel van de hybride warmtepomp. In dezelfde hal bevindt zich ook de meterkast en een wateronthardersysteem.











Indeling De Smidse

Begane grond

De Smidse is een volledig zelfstandig bijgebouw met verschillende gebruiksmogelijkheden. Het gebouw kan bijvoorbeeld worden gebruikt als kantoor aan huis, gastenverblijf of als tweede woonplek voor ouders of een kind. Op de begane grond bevindt zich een ruime leefruimte met ramen naar de tuin, een open haard en een keuken. De keuken is voorzien van een fornuis (Boretti) met afzuigkap, een vaatwasser en een koelkast. Vanuit de leefruimte is een compacte badkamer bereikbaar met douche, wastafel en zwevend toilet.

De open haard loopt door naar buiten, waardoor ook op het aangrenzende terras een houtvuur kan worden gestookt. Aan de kop van De Smidse bevindt zich een separate ruimte die momenteel in gebruik is als atelier. Deze ruimte is uitsluitend van buitenaf bereikbaar en kan desgewenst ook voor andere doeleinden worden gebruikt. Bouwkundig is De Smidse goed uitgevoerd. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, de verdiepingvloer is van hout en het gebouw beschikt over dubbel glas, voorzetwanden en een geïsoleerde kap, afgewerkt met kraaldelen.





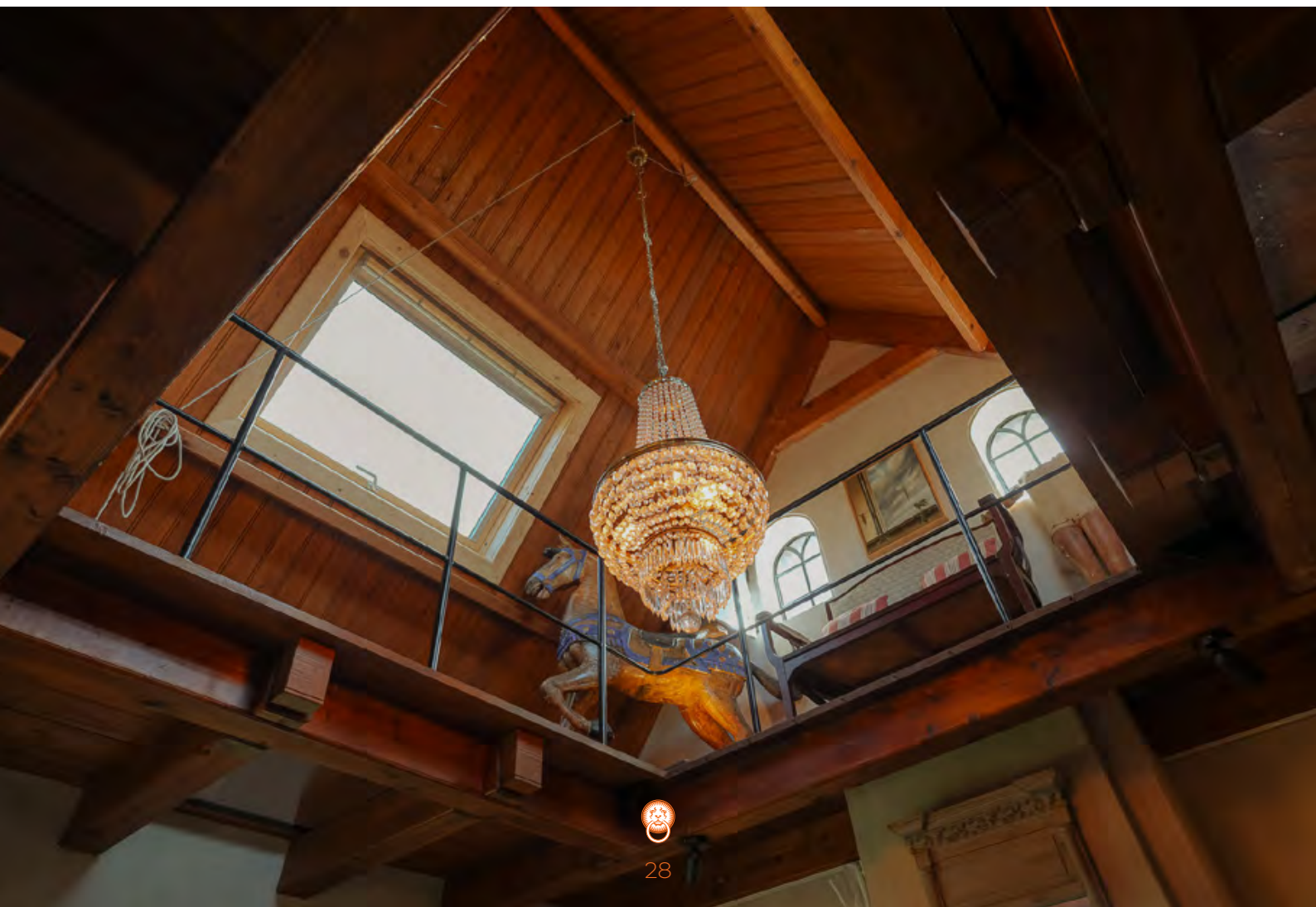




Eerste verdieping

Slaapkamer

Slaapkamer met vide en dakramen voor veel lichtinval, voorzien van airconditioning en cv-ketel.





Buiten

Oprit

Oprit langs het huis met ruimte voor twee auto's. Parkeren kan ook aan de dijk. Poort aan de oostzijde met zijentree en houtopslag.

Overdekte terrassen

Achter het huis bevindt zich een overdekt terras met hardstenen spoelbak en buitenkraan.

Ook aan de achterzijde van De Smidse ligt een overdekt terras. Hier loopt de open haard vanuit de leefruimte door naar buiten, waardoor ook op het terras een houtvuur kan worden gestookt. Naast dit terras staat een schuur voor de opslag van gereedschap en andere materialen.

Bakhuisje

In de tuin staat ook het 'Bakhuysje' - oorspronkelijk een kleine bakkerij - voorzien van vloerverwarming dus geschikt als werkplek, speelhuisje voor kinderen, of opslagruimte.

Tuin

Ommuurde achtertuin met fruitbomen en berging. Privacy en rust zijn hier gewaarborgd.













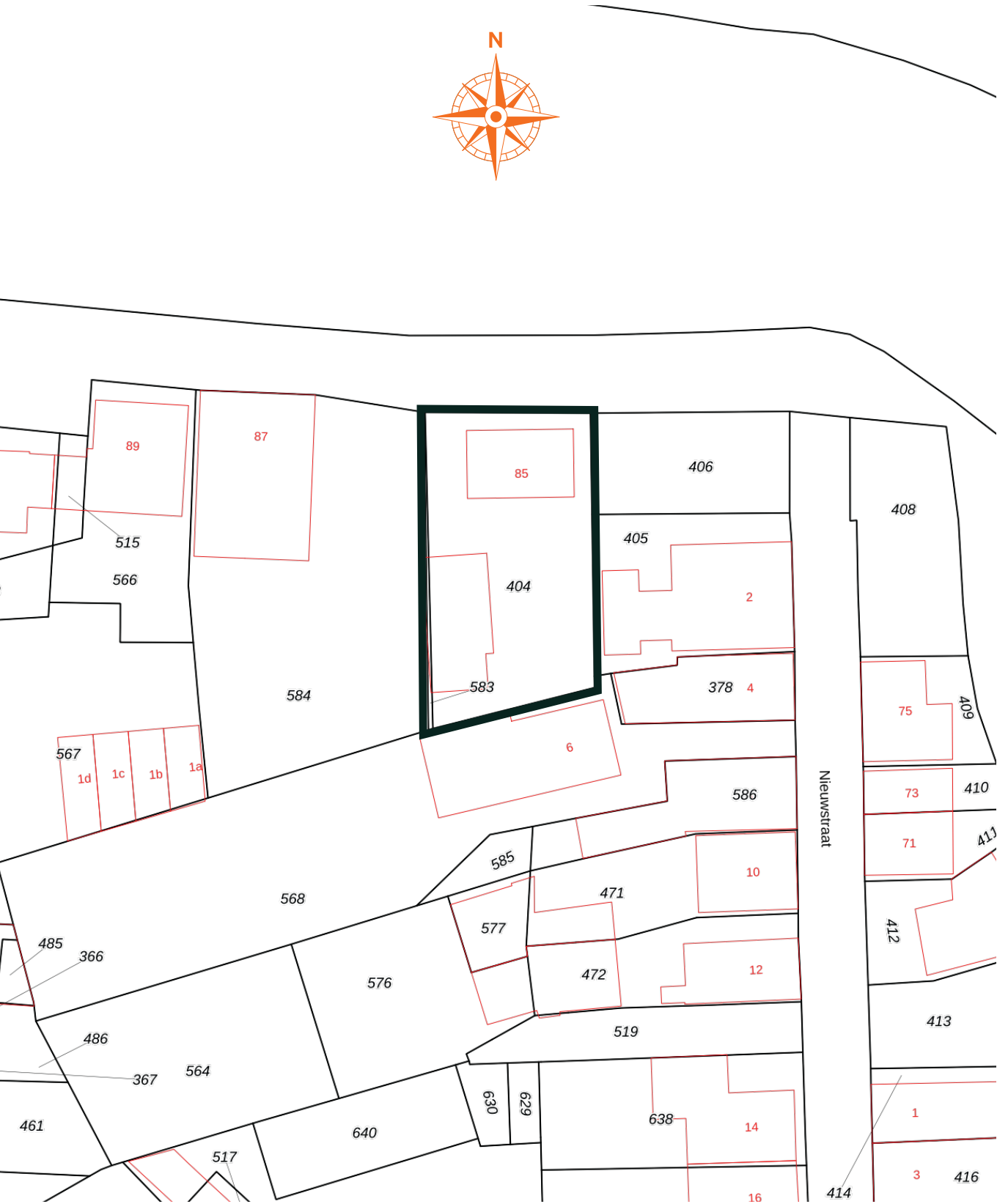






Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Brakel, sectie H, nummer 404, groot 400 m², nummer 583, groot 7 m². (gezamenlijk groot 407 m²).



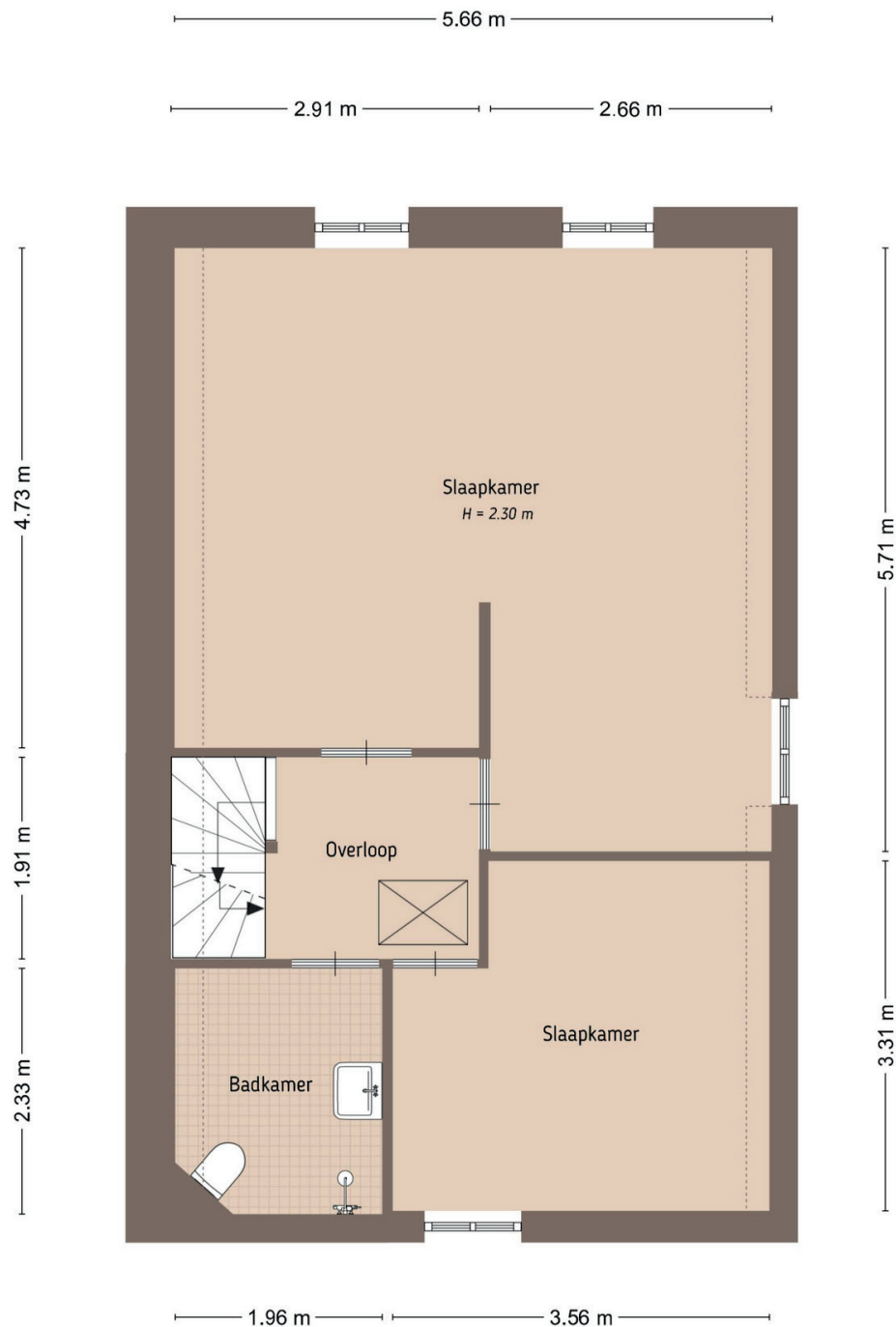
Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Souterrain



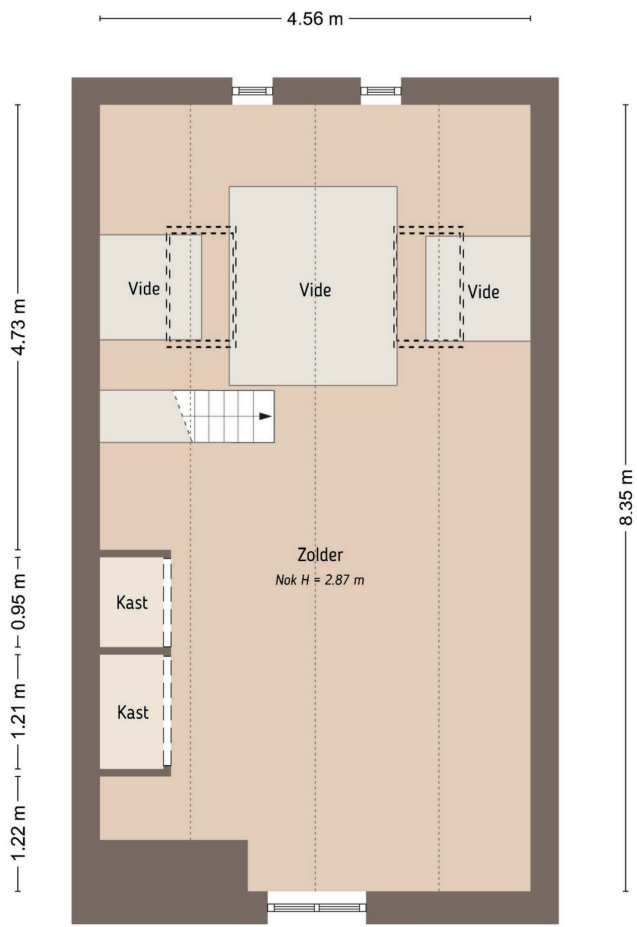
Plattegronden

Bijgebouw begane grond



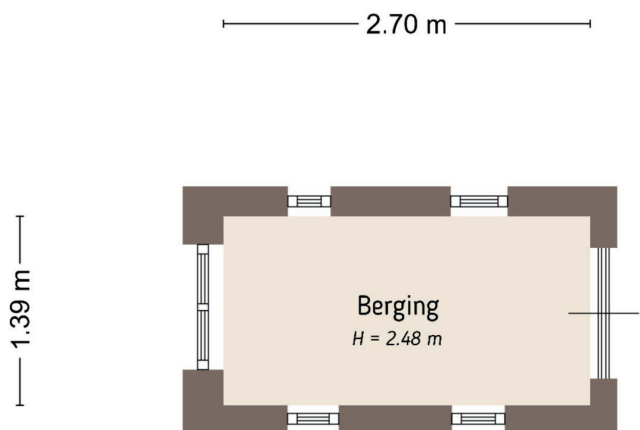
Plattegronden

Bijgebouw verdieping



Plattegronden

Bakhuisje



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Zaltbommel, tel. 14 0418 www.zaltbommel.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Stadhuisstraat 2
4147 CE Asperen

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01